

Frankfurt am Main – Dichterviertel

Living in a new building with elevator, garage and garden in a quiet residential area

Property ID: 25001107



PURCHASE PRICE: 2.875.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 177 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 292 m²

Property ID: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

At a glance

Property ID	25001107	Purchase Price	2.875.000 EUR
Living Space	ca. 177 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Mansard roof	Condition of property	First occupancy
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 123 m ²
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony
Year of construction	2024		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	20.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	29.05.2034	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2024

Property ID: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

The property



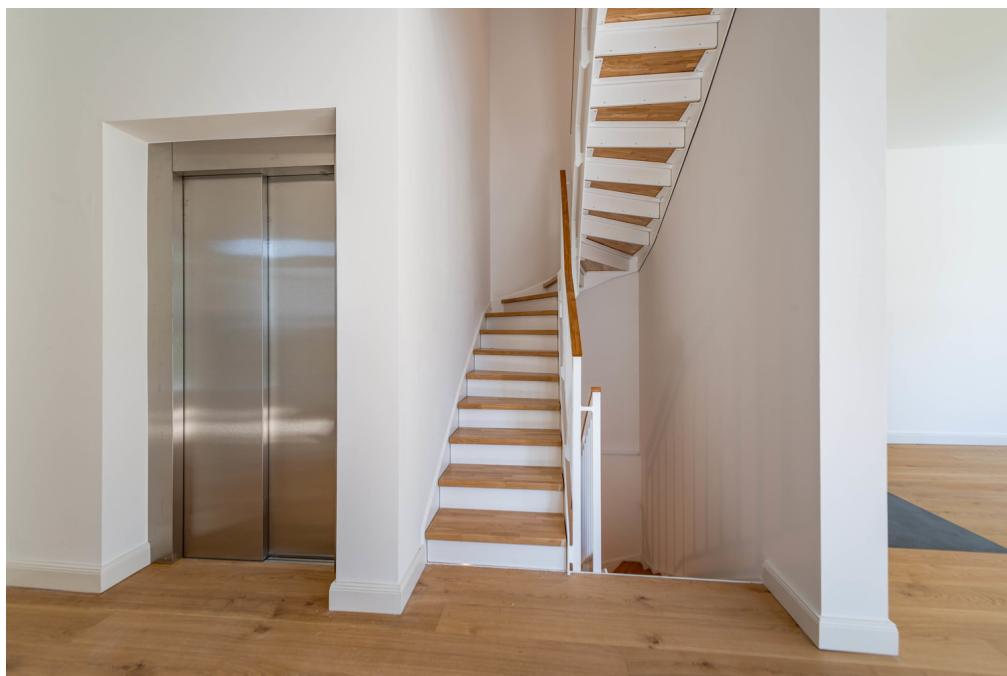
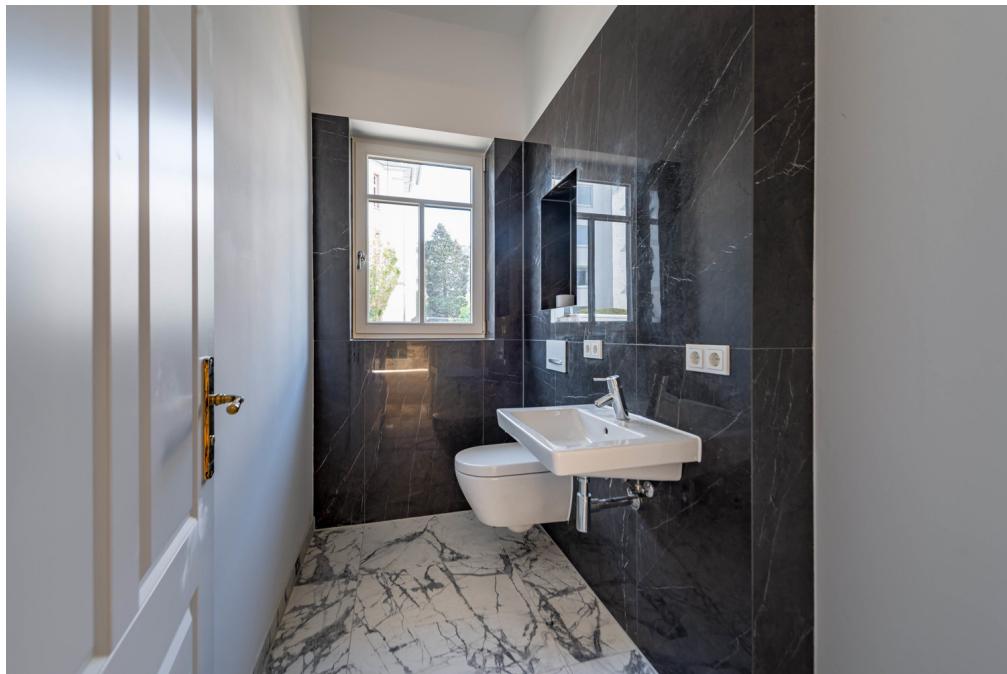
Property ID: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

The property



Property ID: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

The property



Property ID: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

The property



Property ID: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

The property



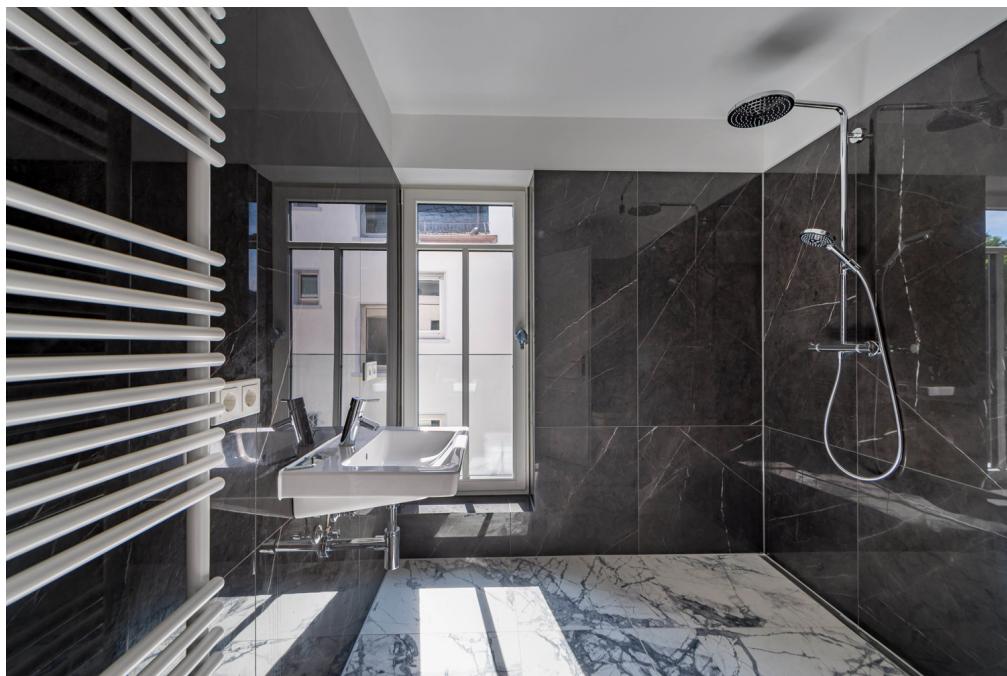
Property ID: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

The property



Property ID: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

The property



Property ID: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

The property



Property ID: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

The property



Property ID: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

The property



Property ID: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

The property



Property ID: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

The property



Property ID: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

The property



Property ID: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

The property



Property ID: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

The property



Property ID: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

The property



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

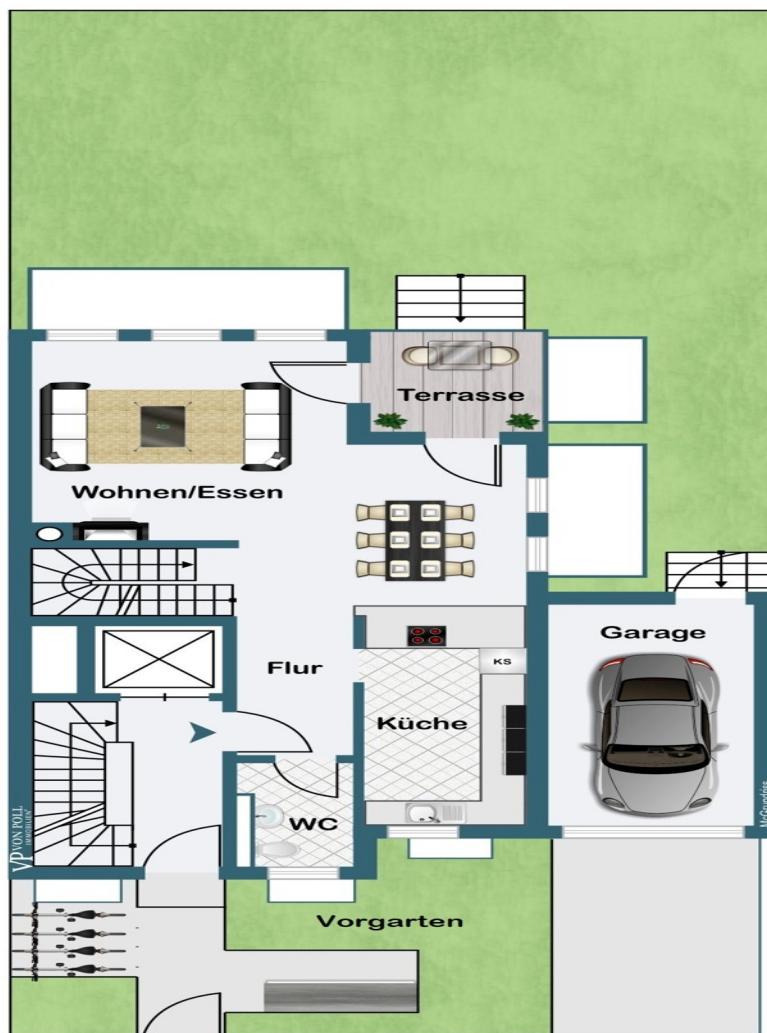
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

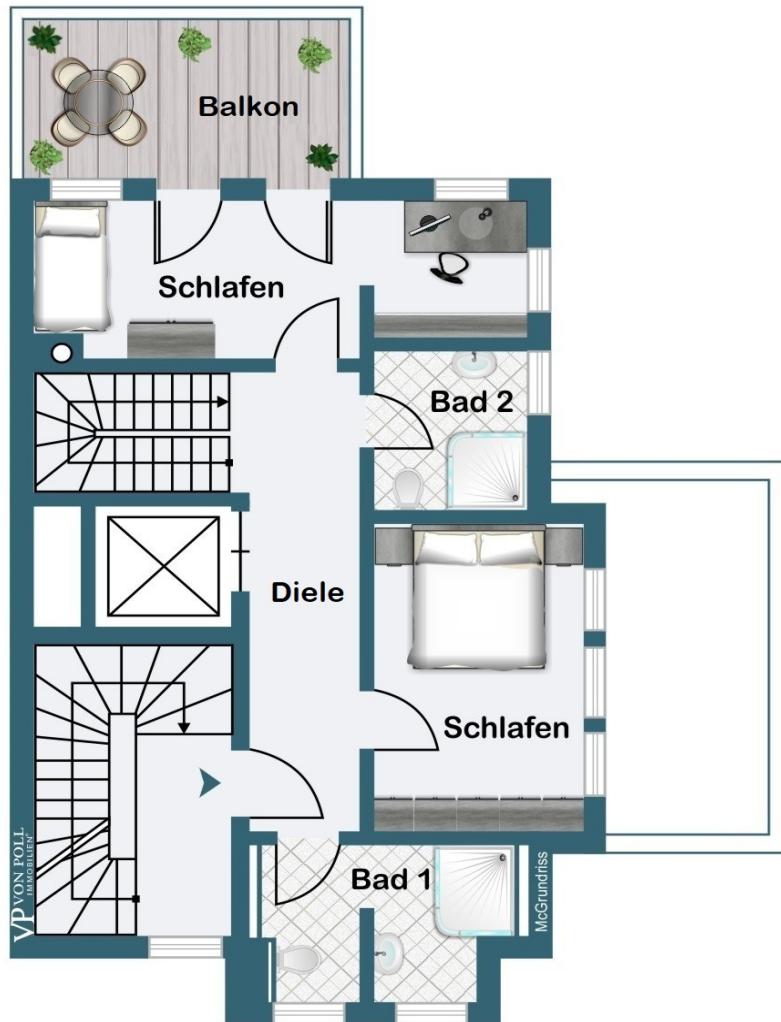
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

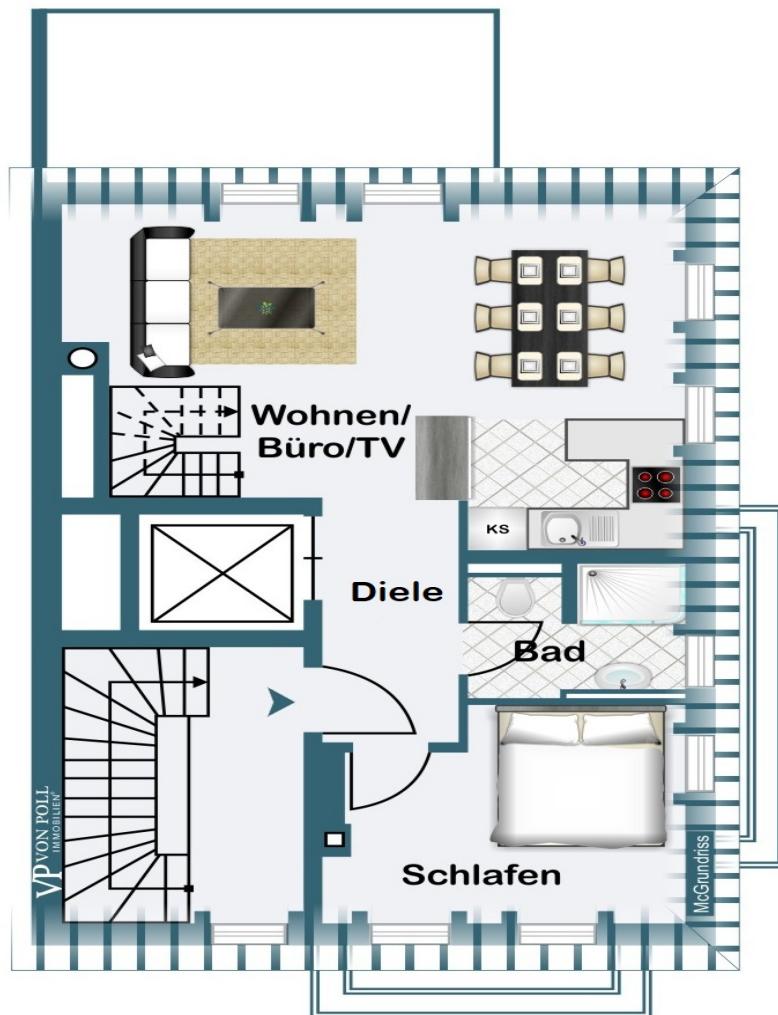
www.von-poll.com

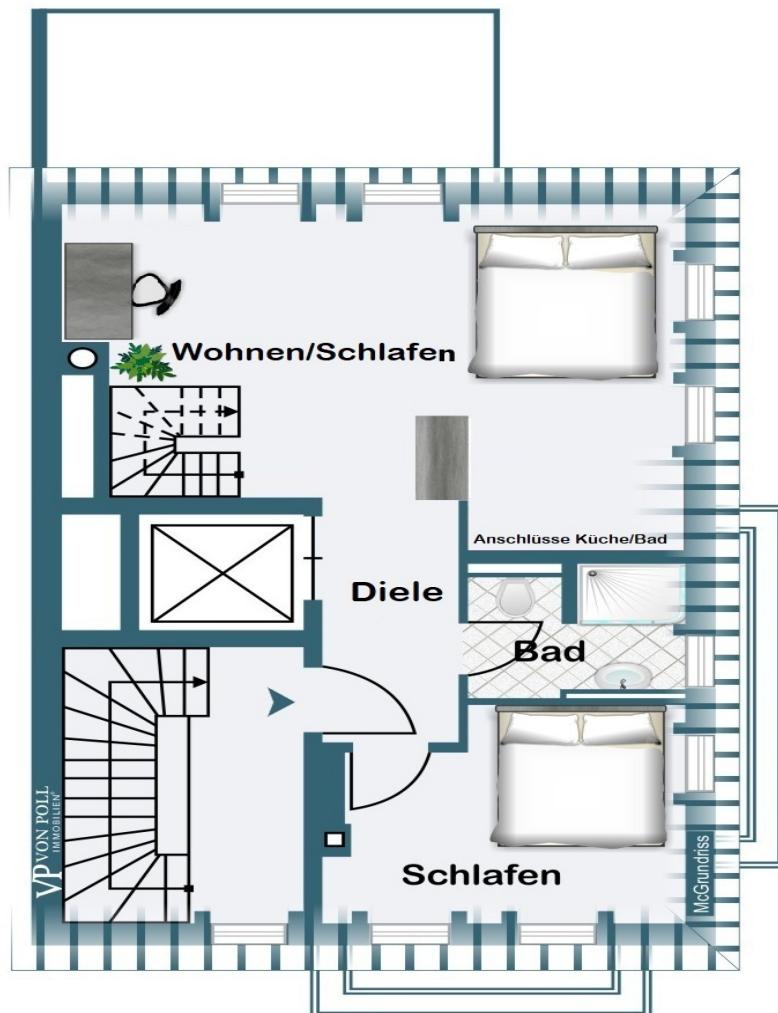
Property ID: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

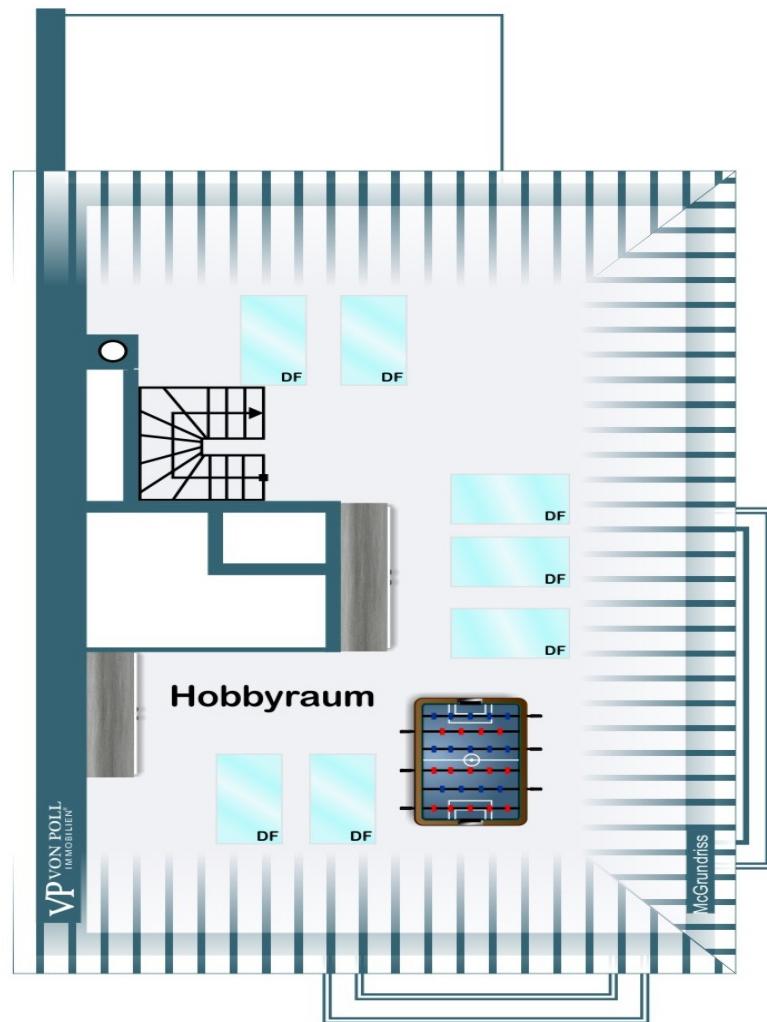
Floor plans

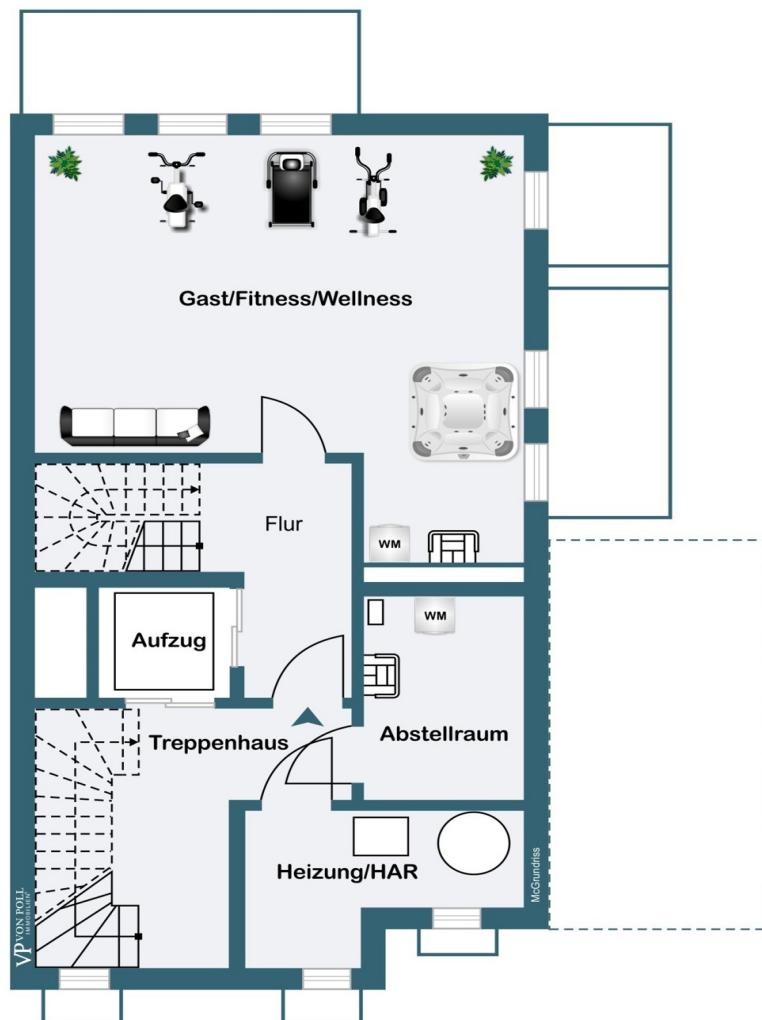












This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

A first impression

Located in an exclusive villa district in the sought-after Poets' Quarter, this attractive single-family or two-family home was completed in 2024 and offers modern living comfort with approximately 250 m² of flexible living space. It can be used as a move-in ready single-family home for a large family, a multi-generational home with two separate apartments, or for owner-occupancy with partial rental. The division into two residential units with an elevator offers a variety of possibilities. The property impresses with its classic architecture combined with contemporary technology and high-quality finishes. The generous living space is connected by the barrier-free elevator and the staircase. Marble, porcelain stoneware, and parquet flooring create an elegant ambiance. Designer bathrooms, triple-glazed wooden windows, a fireplace in the living room, and spacious terraces underscore the high-quality character. Technically, the house boasts a state-of-the-art smart home system, underfloor heating, an energy-efficient heat pump, and an A+ energy rating. The mansard roof with natural slate and dormer windows is visually appealing and provides excellent insulation. The charming garden borders the manicured green spaces of neighboring townhouses, creating a verdant oasis. The large terrace on the first floor offers lovely views of the surrounding greenery. A garage with an electric door and an additional outdoor parking space provide added convenience. The comfortably finished basement (approx. 53 m²) and the attic studio (approx. 21 m²) feature underfloor heating and parquet flooring, making them ideal for use as a guest room, office, or fitness/wellness area. This house is perfect for families with children, couples, and seniors. It also presents a sound investment opportunity for rental purposes.

Property ID: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Details of amenities

- Entrée und Treppenhaus mit Marmorböden
- Holztreppe innenliegend
- Wärmepumpe und Heizsystem von Weißhaupt
- Smarthome-System Beleuchtung und Rollläden
- Parkett- und Dielenböden
- Feinsteinböden und Fliesen
- Fußbodenheizung
- Design-Bäder mit Tageslicht
- Hochwertige Sanitärobjecte und Armaturen
- Rainshower-Duschen
- Kamin im Wohnzimmer
- Wohnlich ausgebauter Raum im Untergeschoss
- Waschküche
- Galeriefläche als Gast-Hobby-/Spielbereich (Nutzfläche)
- Naturschieferdach mit Dämmung
- Mansarddach mit Gauben
- Bodentiefe Fensterfronten
- Dreifach verglaste, edle Holzfenster
- Dachfenster von Velux mit elektrischen Rollen
- Terrasse
- Balkon mit Blick ins Grüne
- Vorgarten
- Garten
- Garage mit elektrischem Tor
- Außenstellplatz
- Grüne Villen-Nachbarschaft

Property ID: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

All about the location

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts entstand das elegante Frankfurter Dichterviertel im Norden der Stadt. Mit seiner Vielzahl gründerzeitlicher Villen und Einfamilienhäusern mit Gärten gilt es heute als eines der exklusivsten Wohnviertel Frankfurts. In den von Bäumen gesäumten Nebenstraßen der Eschersheimer Landstraße, die teils noch mit historischem Kopfsteinpflaster versehen sind, reihen sich Altbau Villen mit Mansarddächer, Erkern, hohen Giebeln und extravagante Gauben-formen aneinander. Auch Wohnhäuser sind zur damaligen Zeit im Dichterviertel entstanden und hier und da zeigt sich eine Villa oder eine Immobilie auch im klaren, kontrastierenden Bauhausstil. Das Dichterviertel übt aufgrund einer gewissen Intimität von jeher einen hohen Reiz auf die geistige Elite Frankfurts aus. Anne Frank, Hilmar Hoffmann, Walter Benjamin, Marcel und Teofila Reich-Ranicki waren hier zu Hause, um nur einige prominente Namen zu nennen.

Besonders lebenswert ist das Dichterviertel nicht zuletzt auch, weil die Infrastruktur von der Verkehrsanbindung zur Innenstadt über Kindergärten, Schulen und Sport und Freizeiteinrichtungen bis hin zum täglichen Einkauf am Dornbusch und entlang der Eschersheimer, durchweg fussläufig gegeben ist. Ideal für Familien mit Kindern und Menschen die kurze Wege suchen.

Das Dichterviertel bietet eine nahezu ideale Anbindung – sowohl für Nutzer des öffentlichen Nahverkehrs als auch für Autofahrer. Die U-Bahn-Linien 1, 2, 3 und 8 sowie zwei Buslinien ermöglichen eine bequeme Verbindung zu zahlreichen Zielen in Frankfurt. Die Innenstadt, das Bankenviertel, der Hauptbahnhof und auch der Frankfurter Flughafen sind schnell und unkompliziert erreichbar.

Property ID: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 20.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25001107 - 60320 Frankfurt am Main – Dichterviertel

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

von Poll Immobilien GmbH

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com